L'habitat en bref
collection synthèse d'études et de recherches
N° 24
Mai 2006

Les conditions de logement en milieu rural : moins homogènes qu'on pourrait le penser

INTRODUCTION

Les conditions d'habitation qui prévalent en milieu rural sont différentes de celles qu'on trouve dans les agglomérations urbaines. Mais loin d'être homogènes d'un bout à l'autre du territoire, ces conditions varient, entre autres, selon l'influence exercée par les grands centres urbains. Dans l'étude qu'elle publie sur la question, la Société d'habitation du Québec (SHQ) documente ces réalités, afin d'enrichir les connaissances sur les catégories de ménages qui habitent au Québec et en vue de les rendre plus largement accessibles.

Pour établir les différences à l'intérieur des milieux ruraux, l'étude utilise un nouveau concept introduit par Statistique Canada avec la publication des données du recensement de 2001. Ce concept permet de caractériser les zones rurales selon leur interdépendance socioéconomique par rapport aux centres urbains. Cette nouvelle approche contribue pour beaucoup à l'intérêt de cette étude. À partir des données extraites des recensements de 1996 et de 2001 ainsi que des tableaux croisés spéciaux que la SHQ a acquis de Statistique Canada, l'auteure dégage une problématique générale de l'habitation dans les milieux ruraux et propose des pistes de solution susceptibles d'inspirer l'action publique et privée touchant l'habitation dans ces milieux.

L'étude comprend quatre chapitres. Le premier chapitre est consacré aux définitions du milieu rural. Le deuxième — cœur de l'ouvrage — trace un portrait comparé des conditions de logement dans les différentes zones rurales et dans les agglomérations urbaines ; on y met en relief les principales caractéristiques des ménages et des logements ainsi que l'accessibilité financière des ménages au logement. Le troisième chapitre présente brièvement les interventions de la SHQ sur le territoire et le quatrième fait ressortir les principaux éléments de la problématique de l'habitation dans les milieux ruraux.

LE CHOIX D'UNE DÉFINITION DU MILIEU RURAL

Aux fins de cette étude, le milieu rural est défini comme étant constitué de l'ensemble du territoire hors des agglomérations urbaines. Cette définition s'appuie sur le nouveau concept introduit par Statistique Canada qui a permis d'utiliser les données du recensement 2001 pour caractériser les diverses zones rurales selon leur degré d'interdépendance socioéconomique par rapport aux centres urbains. Le milieu rural est ainsi subdivisé en quatre types de « zones d'influence métropolitaine », influence qu'on qualifie de « forte, modérée, faible ou nulle », selon la proportion des travailleurs occupant des emplois dans les centres urbains. Pour diverses raisons, dont la possibilité de subdiviser les milieux ruraux à des fins d'analyse, cette définition basée sur le degré d'interdépendance a été préférée à la définition de Statistique Canada qui distingue les « régions rurales » et les « régions urbaines » surtout d'après leur densité de population.

Les zones dites d'influence forte correspondent généralement à la périphérie immédiate des grandes agglomérations, dont le développement finit souvent par rejoindre des sociétés rurales établies depuis longtemps. Les zones d'influence métropolitaine modérée et faible, où vit la majorité de la population rurale, forment des territoires moins proches des grandes villes et comprennent l'arrière-pays des centres de services et des chefs-lieux. Elles sont ce qui se rapproche le plus de l'idée qu'on se fait habituellement du milieu rural. Enfin, les zones d'influence métropolitaine nulle, souvent situées en région éloignée, sont le lieu de vie d'un grand nombre d'autochtones et de travailleurs œuvrant dans les ressources naturelles.

Quant aux agglomérations urbaines, elles peuvent être, soit une région métropolitaine de recensement (RMR), soit une agglomération de recensement (AR). Ces RMR et AR sont constituées d'un noyau urbain et du territoire environnant polarisé par ce noyau. Le noyau urbain d'une RMR compte au moins 100 000 habitants (il y en a six au Québec) et celui d'une AR, entre 10 000 et 100 000 (il y en a 25).

Québec

LES CONDITIONS D'HABITATION DANS LES DIVERS MILIEUX

Des quelque sept millions de Québécois et Québécoises recensés en 2001, un peu plus du cinquième (21,5 %) vivent en milieu rural. Les zones d'influence métropolitaine forte regroupent 28,3 % de ces ménages ruraux, les zones d'influence modérée, 30,8 %, les zones d'influence métropolitaine faible, 18,0 % et les zones d'influence métropolitaine nulle, à peine 3 %. Quant à la population urbaine, elle se concentre très majoritairement (84,7 %) dans les six RMR que sont Gatineau, Montréal, Québec, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières.

Les ménages ruraux sont encore en croissance

De 1996 à 2001, le Québec a connu un accroissement démographique de 1,4 %, qui s'est surtout manifesté dans les RMR et les zones d'influence métropolitaine forte. Dans les zones d'influence métropolitaine modérée et faible, la population a plutôt diminué. Pourtant, pendant cette même période, la croissance du nombre des ménages a largement dépassé celle de la population : elle a été de 5,5 % dans l'ensemble du Québec, soit 7,5 % en milieu rural et 5,0 % en milieu urbain. Cette croissance des ménages est en partie attribuable au vieillissement relatif de la population, qui concourt à l'augmentation du nombre des ménages d'une seule personne et ainsi à la réduction de la taille moyenne des ménages.

Il n'en reste pas moins que les ménages sont toujours majoritairement formés de familles, et davantage en milieu rural (72,8 %) qu'en milieu urbain (65,3 %). Mais les ménages ruraux sont plus souvent sans enfants (39,0 %) que les ménages urbains (36,1 %), ce qui s'explique par une plus faible proportion de familles monoparentales dans leurs rangs et par le départ des enfants vers les grands centres. En zones d'influence métropolitaine nulle, paradoxalement, on compte proportionnellement plus de ménages avec enfants que n'importe où ailleurs.

Des soutiens de ménages plus âgés, des revenus moins élevés

Le principal soutien d'un ménage rural est généralement plus âgé que celui d'un ménage urbain. Au recensement de 2001, 21,6 % des soutiens de ménages ruraux avaient 65 ans ou plus (23,2 % en zones d'influence métropolitaine modérée), contre 19,4 % chez les ménages urbains. À l'autre bout de la fourchette d'âges, on comptait 12,5 % de 25-34 ans en milieu rural, contre 15,6 % en milieu urbain, et seulement 2,8 % de moins de 25 ans en territoire rural, comparativement à presque le double (4,3 %) dans les agglomérations.

Par ailleurs, les revenus des ménages ruraux sont plus bas que ceux des ménages des grands centres. En 2000, le revenu annuel médian s'établissait à quelque 37 000$ en milieu rural, comparativement à un peu plus de 38 000$ dans les AR et à plus de 42 000$ dans les RMR. Mais même avec des revenus inférieurs, les ménages ruraux sont beaucoup plus souvent propriétaires de leur logement (75,5 %) que les ménages urbains (53,4 %). De façon étonnante, cependant, le taux de propriété diminue à mesure que l'influence des centres urbains s'affaiblit.

Des logements plus grands, mais plus souvent en moins bon état

La maison individuelle est le logement de la très grande majorité des propriétaires ruraux (91,1 %) et d'un bon nombre de locataires (34,4 %), particulièrement en zones d'influence métropolitaine forte et nulle. En milieu urbain, seulement les deux tiers (66,5 %) des propriétaires et à peine plus de 5 % des locataires vivent dans une maison individuelle. Plus de 80 % des locataires urbains habitent un immeuble de moins de cinq étages autre qu'une maison individuelle, ce qui est aussi la situation de 64,4 % des locataires ruraux.

De façon générale, les logements ruraux sont plus grands que ceux des ménages urbains, autant ceux des locataires que ceux des propriétaires, puisque 23,2 % comprennent quatre chambres à coucher ou plus, comparativement à 13,2 % en milieu urbain. Par ailleurs, les logements des propriétaires sont plus grands que ceux des locataires, peu importe le milieu. Les quatre chambres à coucher ou plus sont, toute proportion gardée, trois fois plus nombreux chez les propriétaires ruraux que chez les locataires ruraux.

Si les logements ruraux sont plus grands, ils nécessitent toutefois plus souvent des réparations, selon leurs occupants, et c'est surtout le cas pour les logements des propriétaires. Dans l'ensemble des territoires ruraux, 10,6 % des logements auraient besoin de réparations majeures, comparativement à 7,1 % en milieu urbain. Dans les zones d'influence métropolitaine nulle, souvent situées dans des régions aux conditions climatiques rigoureuses, la proportion de logements nécessitant des réparations majeures monte à près de 16 %. Il faut dire que les logements ruraux sont relativement plus anciens que les logements urbains : les immeubles bâtis avant 1946 représentent en effet 22,7 % du parc résidentiel rural, contre seulement 13,1 % du parc urbain.

PROPORTION DES LOGEMENTS SELON LES BESOINS DE RÉPARATIONS DES LOGEMENTS, DANS LES MILIEUX URBAINS ET RURAUX, QUÉBEC, 2001

Degré d'influence métropolitaine	Ensemble	Entretien régulier	Réparations mineures	Réparations majeures
Ensemble	**2 977 385**	**65,9 %**	**26,2 %**	**7,8 %**
Milieu urbain	**2 367 785**	**67,2 %**	**25,8 %**	**7,1 %**
RMR	2 003 865	66,9 %	26,0 %	7,1 %
AR	363 920	68,7 %	24,5 %	6,7 %
Milieu rural	**609 600**	**61,1 %**	**28,1 %**	**10,6 %**
ZIM forte	170 775	61,4 %	28,2 %	10,3 %
ZIM modérée	314 800	61,6 %	28,0 %	10,4 %
ZIM faible	107 320	60,6 %	28,0 %	11,3 %
ZIM nulle	16 705	53,9 %	30,1 %	15,8 %

Sources : Statistique Canada (recensement 2001 et GeoSuite 2001), Société d'habitation du Québec (compilations internes).

Des valeurs résidentielles et des coûts du logement sensiblement plus bas

Grosso modo, plus on s'éloigne des grands centres, plus la valeur des logements diminue. En 2001, presque le tiers des logements urbains (essentiellement dans les RMR) avaient une valeur égale ou supérieure à 130 000 $ comparativement à moins de 10 % en milieu rural. Inversement, en zones d'influence métropolitaine faible, plus de 40 % et en zones d'influence métropolitaine nulle, près de 60 % des logements valaient moins de 60 000 $, comparé à 8,0 % en milieu urbain.

Pour ce qui est des coûts du logement, ils sont également beaucoup plus bas en milieu rural, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Les écarts y sont aussi plus faibles. Au recensement de 2001, alors qu'à peine 11,2 % des ménages urbains déboursaient moins de 300 $ par mois pour se loger, c'était le cas du tiers (33,5 %) des ménages ruraux. À l'opposé, plus du quart (26,7 %) des ménages urbains consacraient 800 $ ou plus à leur logement, contre moins de 15 % des ménages ruraux. Outre les frais afférents (éclairage, chauffage, etc.), les coûts du logement comprennent le loyer pour les locataires et le remboursement hypothécaire pour les propriétaires. Or, la moitié des propriétaires ruraux n'ont plus d'hypothèque à rembourser, comparativement à 41,2 % des propriétaires urbains.

Une meilleure accessibilité financière au logement

En fait, globalement, le logement est plus accessible financièrement en milieu rural: toute proportion gardée, moins de ménages ruraux (17,9 %) que de ménages urbains (24,6 %) déboursent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger (le taux d'effort). C'est entre les propriétaires et les locataires, toutefois, qu'on voit les plus grands écarts. En milieu rural, les propriétaires sont 13,2 % à assumer un tel taux d'effort, comparativement à près du tiers (32,3 %) des locataires. On reconnaît généralement que le dépassement de ce taux d'effort de 30 % entraîne une situation financière difficile pour les ménages.

PROPORTION DES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT ET LE MODE D'OCCUPATION, DANS LES MILIEUX URBAINS ET RURAUX, QUÉBEC, 2001

Degré d'influence métropolitaine	Logements occupés par des propriétaires		Logements occupés par des locataires	
	Taux d'effort < 30 %	Taux d'effort 30 % et plus	Taux d'effort < 30 %	Taux d'effort 30 % et plus
Ensemble	**85,9 %**	**14,1 %**	**64,1 %**	**35,9 %**
Milieu urbain	**85,6 %**	**14,4 %**	**63,7 %**	**36,3 %**
RMR	85,2 %	14,8 %	63,7 %	36,3 %
AR	87,6 %	12,4 %	63,4 %	36,6 %
Milieu rural	**86,7 %**	**13,2 %**	**67,7 %**	**32,3 %**
ZIM forte	86,4 %	13,7 %	66,5 %	33,7 %
ZIM moderee	86,7 %	13,3 %	67,2 %	32,8 %
ZIM faible	87,7 %	12,3 %	69,5 %	30,5 %
ZIM nulle	86,9 %	12,8 %	76,3 %	23,6 %

Sources : Statistique Canada (recensement 2001 et CanSim 2001), Société d'habitation du Québec (compilations internes).
Ces données excluent les logements de bande et considèrent les ménages non agricoles dont le revenu est supérieur à zéro.

LES INTERVENTIONS DE LA SHQ EN MILIEU RURAL

Si certaines interventions de la SHQ visent particulièrement les milieux ruraux, généralement elles s'adressent à l'ensemble des ménages québécois. Il arrive cependant que leur répartition atteigne davantage certaines zones que d'autres, selon le programme.

Pour ce qui est des programmes d'aide à l'habitation sociale, les HLM sont proportionnellement plus présents dans les régions périphériques comme en milieu rural, alors que l'Allocation-logement et le Supplément au loyer ont une plus grande pénétration dans les régions centrales et urbaines. Les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec seraient pour leur part appliqués en proportions à peu près équivalentes en milieu rural et en milieu urbain.

Quant aux programmes d'aide à l'amélioration de l'habitat, certains, comme l'aide à l'adaptation des logements, touchent davantage le milieu urbain, alors que d'autres, comme l'aide à la rénovation, profitent plus à certaines régions. Quelques-uns, tels RénoVillage et le programme de réparations d'urgence (PRU), sont en fait réservés au milieu rural.

De façon générale, il ne semble pas exister de biais structurel défavorisant l'un ou l'autre des milieux, dans l'application des programmes de la SHQ. Néanmoins, une reconnaissance plus complète des particularités du milieu rural pourrait conduire à une adéquation encore plus grande des interventions.

Un autre indicateur de l'accessibilité financière au logement, le seuil de faible revenu, mesure la capacité des ménages à combler l'ensemble de leurs besoins essentiels. Au Québec, les ménages à faible revenu sont proportionnellement moins nombreux en milieu rural (17,0 %) qu'en milieu urbain (24,6 %). Mais quel que soit le milieu, ce sont surtout les locataires qui se trouvent dans cette situation.

PROBLÉMATIQUE DE L'HABITATION EN MILIEU RURAL

Selon le scénario A de référence de l'Institut de la statistique du Québec, même si la population devrait s'accroître dans les grands centres urbains au cours des deux prochaines décennies, un déclin démographique est déjà enclenché ou sur le point de l'être dans 10 des 17 régions administratives du Québec. Mais le nombre de ménages devrait continuer d'augmenter partout (de 27,5 % dans les RMR et de 18,7 % à l'extérieur des RMR, entre 2001 et 2026), notamment à cause d'une diminution importante de la taille des ménages qui retarde l'effet de la baisse de la natalité sur la formation des ménages.

La demande de logements devrait donc se maintenir dans l'ensemble des régions. Cela inclut les milieux ruraux, où les mises en chantier sont demeurées relativement constantes au cours des dernières décennies, sans toutefois connaître

l'effervescence qui a caractérisé les grands centres (et sans doute les zones d'influence métropolitaine forte). Dans les régions éloignées, en zones d'influence métropolitaine nulle, le marché de l'habitation devrait continuer d'être confronté aux coûts relativement élevés de la construction, de la rénovation et du crédit hypothécaire.

Pour faire face aux problèmes de logement en milieu rural, les décideurs devront tenir compte des changements démographiques, mais aussi de l'état de l'habitation. Ainsi, il serait pertinent de favoriser la rénovation des nombreux logements nécessitant des réparations majeures, tout en visant une disponibilité adéquate de logements pour personnes âgées en perte d'autonomie. L'aide à la construction de nouveaux logements devrait être davantage dirigée vers les milieux en forte croissance démographique ou économique et à ceux qui connaissent des taux d'inoccupation locative inférieurs à 3 %. Bref, il faudra composer avec la diversité qui caractérise les milieux ruraux.

CONCLUSION

L'évolution démographique a été sensiblement différente selon les milieux, au cours des dernières années. En comparaison des ménages urbains, les ménages ruraux comptent davantage de familles, mais celles-ci comprennent relativement un plus grand nombre de couples sans enfants. Ils sont plus âgés, davantage propriétaires, ont des revenus moins élevés et leurs logements sont en moins bon état et de moindre valeur, mais plus abordables financièrement qu'en milieu urbain. Les mises en chantier continuent d'y favoriser les maisons individuelles, qui constituent déjà la grande majorité des logements.

Mais le milieu rural n'est pas monolithique : les caractéristiques des ménages et des logements varient beaucoup d'une région à l'autre. Ainsi, dans les zones d'influence métropolitaine forte, la situation se compare, à plusieurs égards, à ce qu'on observe en milieu urbain plutôt que dans les autres zones rurales (notamment quant à la croissance démographique et à la répartition des strates d'âge). À d'autres égards, la situation des zones d'influence métropolitaine forte se rapproche davantage de celle des zones d'influence métropolitaine nulle que des zones d'influence métropolitaine modérée ou faible (entre autres pour la proportion des ménages familiaux). Les zones d'influence métropolitaine nulle, pour leur part, ressemblent plus aux RMR qu'aux autres zones pour le nombre des ménages avec enfants. Et les zones d'influence métropolitaine modérée et faible forment un bloc relativement homogène quant à l'âge plus élevé des ménages et aux familles moins nombreuses.

Les diverses situations que vivent les populations des milieux ruraux sont avant tout tributaires de l'activité économique, très variable sur le territoire. Les solutions envisagées en matière de logement doivent donc être modulées en fonction de cette diversité, selon les besoins des ménages, dans une approche s'appuyant sur la connaissance que les décideurs locaux ont de leur milieu.

PUBLICATION

ROY, Claudine. ***Les conditions d'habitation des ménages québécois vivant en milieu rural.*** Société d'habitation du Québec, mai 2006, 90 p.

Claudine Roy est économiste au Service de l'analyse, de la recherche et du Centre de documentation de la SHQ.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société :

Québec : **(418) 646-7915**
Montréal : **(514) 873-9612**
Sans frais : **1 800 463-4315**
Site Internet : **www.habitation.gouv.qc.ca**

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser la ministre des Affaires municipales et des Régions sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Dépôt légal – 2006
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 2-550-46832-X (imprimé)
ISBN 2-550-46833-8 (PDF)

© Gouvernement du Québec

Société d'habitation Québec